

變更關廟都市計畫（配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討）書

變更機關：臺南縣政府  
中華民國九十八年六月

# 臺南縣 變更都市計畫審核摘要表

項 目	說 明
都 市 計 畫 名 稱	變更關廟都市計畫（配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討）案
變 更 都 市 計 畫 法 令 依 據	一、都市計畫法第 26 條。 二、都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 13 條第 4 款及同辦法第 37 條。
變 更 都 市 計 畫 機 關	臺南縣政府
申 請 變 更 都 市 計 畫 之 機 關 名 稱	中華電信股份有限公司
本 案 公 開 展 覽 起 迄 日 期	公 告 徵 求 意 見 民國 94 年 5 月 5 日起至 6 月 4 日止公告 30 天，並於民國 94 年 5 月 5 日至 5 月 7 日刊登於台灣時報。
	公 開 展 覽 民國 97 年 1 月 8 日起至 2 月 8 日止公開展覽 30 天，並於民國 97 年 1 月 8 日至 1 月 10 日刊登於中華日報。
	公 開 說 明 會 民國 97 年 1 月 21 日上午 10 時整假關廟鄉公所舉辦公開說明會。
人 民 團 體 陳 情 意 見	無。
本 案 提 交 各 級 都 市 計 畫 委 員 會 審 核 結 果	縣 級 台南縣都市計畫委員會民國 97 年 3 月 7 日第 203 次會議審查通過。
	部 級 內政部都市計畫委員會民國 98 年 4 月 21 日第 705 次會議審查通過。

## 目 錄

第一章	計畫緣起.....	1
一、	前言.....	1
二、	辦理依據.....	1
第二章	原計畫概要.....	3
一、	計畫沿革.....	3
二、	計畫內容.....	3
第三章	變更位置及發展現況分析.....	9
一、	變更位置及土地權屬.....	9
二、	土地使用現況.....	9
第四章	檢討分析及變更原則.....	12
一、	檢討分析.....	12
二、	變更原則.....	13
第五章	變更內容.....	15
第六章	事業及財務計畫.....	21
一、	關廟機房.....	21
二、	關廟服務中心.....	21
附件一	內政部 92.04.23 台內營字第 0920085862 號函.....	22
附件二	內政部 94.01.17 台內營字第 0930014018 號函.....	25
附件三	內政部營建署 94.02.05 營署都字第 0942902158 號函.....	29
附件四	變更關廟都市計畫（配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討）土地登記謄本.....	30
附件五	變更關廟都市計畫（配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討）地籍圖謄本.....	34

## 表 目 錄

表一	關廟都市計畫土地使用計畫面積分配表.....	8
表二	本次專案通盤檢討變更案土地權屬與土地使用現況分析表.....	9
表三	變更關廟都市計畫（配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討）變更內容明細表.....	15
表四	變更關廟都市計畫（配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討）土地使用分區管制要點修訂條文對照表.....	17
表五	變更關廟都市計畫（配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討）土地使用計畫面積表.....	19

## 圖 目 錄

圖一	關廟都市計畫示意圖.....	7
圖二	變更關廟都市計畫（配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討）位置示意圖.....	10
圖三	變更關廟都市計畫（配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討）土地使用現況示意圖.....	11
圖四	變更關廟都市計畫（配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討）示意圖.....	20

# 第一章 計畫緣起

## 一、前言

中華電信股份有限公司原隸屬交通部國營事業機構之一，依 92.01.15 修定「公營事業移轉民營條例」之規定，於 94.08.12 轉型成民營化公司。

民營化前，為協助中華電信股份有限公司處理其管有土地以達民營化之政策目標。內政部曾於 92.04.03 召開研商「中華電信股份有限公司所送『電信專用區使用項目草案』及該公司所有電信、機關用地變更為『電信專用區』事宜」會議，結論（三）「請中華電信股份有限公司就其所有電信用地或機關用地之基地規模及區位予以清查彙整，並循都市計畫通盤檢討規定程序辦理，必要時得依都市計畫法第 27 條第 1 項第 3 款及第 4 款之規定迅行變更，以利時效。」；另行政院經濟建設委員會 92.12.09 亦召開「研商國營事業位於都市內機關用地辦理都市計畫變更專案通盤檢討相關事宜」，會議結論五：「有關國營事業機關用地都市計畫變更之辦理方式，與會單位多認為可依國營事業單位別，採專案通盤檢討的方式進行。」。嗣後交通部於 93.12.15 函（轉中華電信股份有限公司 93.12.02 函）請內政部協助辦理，內政部即以 94.01.17 台內營字第 0930014018 號函示「同意中華電信股份有限公司依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 13 條第 4 款規定，辦理專案通盤檢討。」

另為避免各鄉（鎮、市）公所進度執行不一致所造成之困擾，內政部營建署 94.02.05 營署都字第 0942902158 號函示略以「…本案專案通盤檢討內容，係配合行政院有關各國營事業活化資產使用之政策辦理…是有關鄉（鎮、市）公所擬定之計畫，仍宜由縣政府辦理專案通盤檢討…加速本案進行，俾落實行政院推動各國營事業活化資產使用之政策。」，爰辦理本次專案通盤檢討。

## 二、辦理依據

（一）都市計畫法第 26 條。

（二）都市計畫定期通盤檢討實施辦法第 13 條第 4 款及同辦法第 37

條。

(三)內政部 92.04.23 台內營字第 0920085862 號函(參閱附件一)。

(四)內政部 94.01.17 台內營字第 0930014018 號函(參閱附件二)。

(五)內政部營建署 94.02.05 營署都字第 0942902158 號函(參閱附件三)。

## 第二章 原計畫概要

### 一、計畫沿革

關廟都市計畫自民國 61 年 2 月 1 日公告發布實施至今，歷次通盤檢討歷程整理如下：

- (一)關廟鄉核定都市計畫案：民國 61 年 2 月 1 日公告發布實施。
- (二)核定關廟都市計畫（通盤檢討）案：民國 69 年 10 月 3 日公告發布實施。
- (三)變更關廟都市計畫公共設施保留地通盤檢討案：民國 72 年 7 月 13 日公告發布實施。
- (四)變更關廟都市計畫（第二次通盤檢討）案：民國 78 年 3 月 15 日公告發布實施。
- (五)變更關廟都市計畫（第一期公共設施保留地專案通盤檢討）案：民國 79 年 1 月 22 日公告發布實施。
- (六)變更關廟都市計畫（土地使用管制要點通盤檢討）案：民國 85 年 5 月 23 日公告發布實施。
- (七)變更關廟都市計畫（第三次通盤檢討）案：民國 91 年 3 月 1 日發布實施。

### 二、計畫內容

#### (一)計畫範圍及計畫目標年

關廟都市計畫範圍東至大潭埤之東側丘陵，南至東勢村，西至歸仁鄉鄉界，北至新埔溪，計畫面積 543.67 公頃。原關廟都市計畫示意圖詳見圖一。

本計畫以民國 94 年為計畫目標年。

#### (二)計畫人口及密度

計畫人口為 47,000 人，居住密度每公頃約 250 人。

#### (三)土地使用分區計畫

- 1.住宅區：以現有集居地區為基礎，並配合集居規模，劃設為 6 個住宅鄰里單元，住宅區面積為 175.86 公頃。
- 2.商業區：共劃設社區中心商業區 1 處，鄰里中心商業區 6 處，

合計面積 11.69 公頃。

3. 工業區：劃設乙種工業區 4 處，面積共計 36.24 公頃。
4. 農業區：都市發展用地外圍適宜農耕地區劃設為農業區，面積 156.28 公頃。
5. 保護區：都市發展用地外圍坡度較大之地區劃設為保護區，面積 48.96 公頃。
6. 保存區：計畫區內之山西宮、代天府及明德堂等寺廟劃設為保存區，計畫面積 0.46 公頃。
7. 行政區：計畫區內之民眾服務中心劃設為行政區，計畫面積 0.03 公頃。
8. 加油站專用區：劃設加油站專用區 1 處，計畫面積 0.14 公頃。
9. 電信事業專用區：將「機九」機關用地供現有電信局使用部分劃設為電信事業專用區，計畫面積 0.16 公頃。

劃設面積詳如表一。

#### (四) 公共設施用地計畫

1. 學校
  - (1) 國小：共劃設國小用地 4 處，其中文小一、四為現有之關廟及五甲國小；文小面積合計 9.40 公頃。
  - (2) 國中：共劃設國中用地 2 處，其中文中一為現有之關廟國中；文中面積合計 7.52 公頃。學校面積合計 16.92 公頃。
2. 機關：共劃設機關用地 2 處，分別為現有之鄉公所、警察分駐所，面積合計 0.32 公頃。
3. 市場：共劃設市場 3 處，面積合計 2.08 公頃。
4. 公園：共劃設公園 3 處，其中公一為市鎮公園，公三、公四為鄰里公園，面積合計 26.47 公頃。
5. 兒童遊樂場：共劃設兒童遊樂場 12 處，面積合計 2.74 公頃。
6. 綠地：劃設綠地之面積合計 1.02 公頃。
7. 停車場：共劃設停車場 6 處，面積合計 1.15 公頃。
8. 加油站：劃設加油站用地 1 處，面積合計 0.09 公頃。
9. 車站用地：劃設車站用地 1 處，供客運車站使用。面積 0.35 公頃。

10. 廣場：共劃設廣場 11 處，面積合計 0.52 公頃。
11. 墓地：保留墓地 1 處，面積 2.68 公頃。
12. 溝渠：依據「關廟下水道系統計畫」配合劃設 2 條銜接新埔溪之溝渠，面積合計 0.18 公頃。
13. 自來水事業用地：自來水公司位於關廟國中西北側之加壓站及蓄水池劃設為自來水事業用地，面積 0.44 公頃。
14. 郵政事業用地：共劃設郵政事業用地 2 處，供現有郵局使用，面積合計 0.18 公頃。

劃設面積詳如表一。

#### (五) 交通系統計畫

##### 1. 道路

###### (1) 聯外道路

- A. I~2 號道路(一八二號縣道)，為本計畫區之主要聯外幹道，向西通往台南市，計畫寬度 24 公尺。
- B. I~3 號道路為本計畫區向北通往新化之聯外道路，計畫寬度 20 公尺。
- C. I~4 號道路(一八二號縣道)，為本計畫區向東往龍崎之聯外道路，計畫寬度 20 公尺。
- D. I~5 號道路為本計畫區向南通往阿蓮之聯外道路，計畫寬度 20 公尺。

(2) 區內道路：配設區內主要、次要及出入道路等，其計畫寬度分別為 20 公尺、16 公尺、15 公尺、14 公尺、12 公尺、10 公尺、8 公尺、6 公尺等；另為方便行人通行，酌設 4 公尺寬之人行步道。

(3) 人行廣場：於市鎮中心配設人行廣場 1 處。

上述道路及人行廣場面積合計 58.22 公頃。

2. 鐵路：就現有台糖鐵路用地予以保留劃設，面積 0.50 公頃。

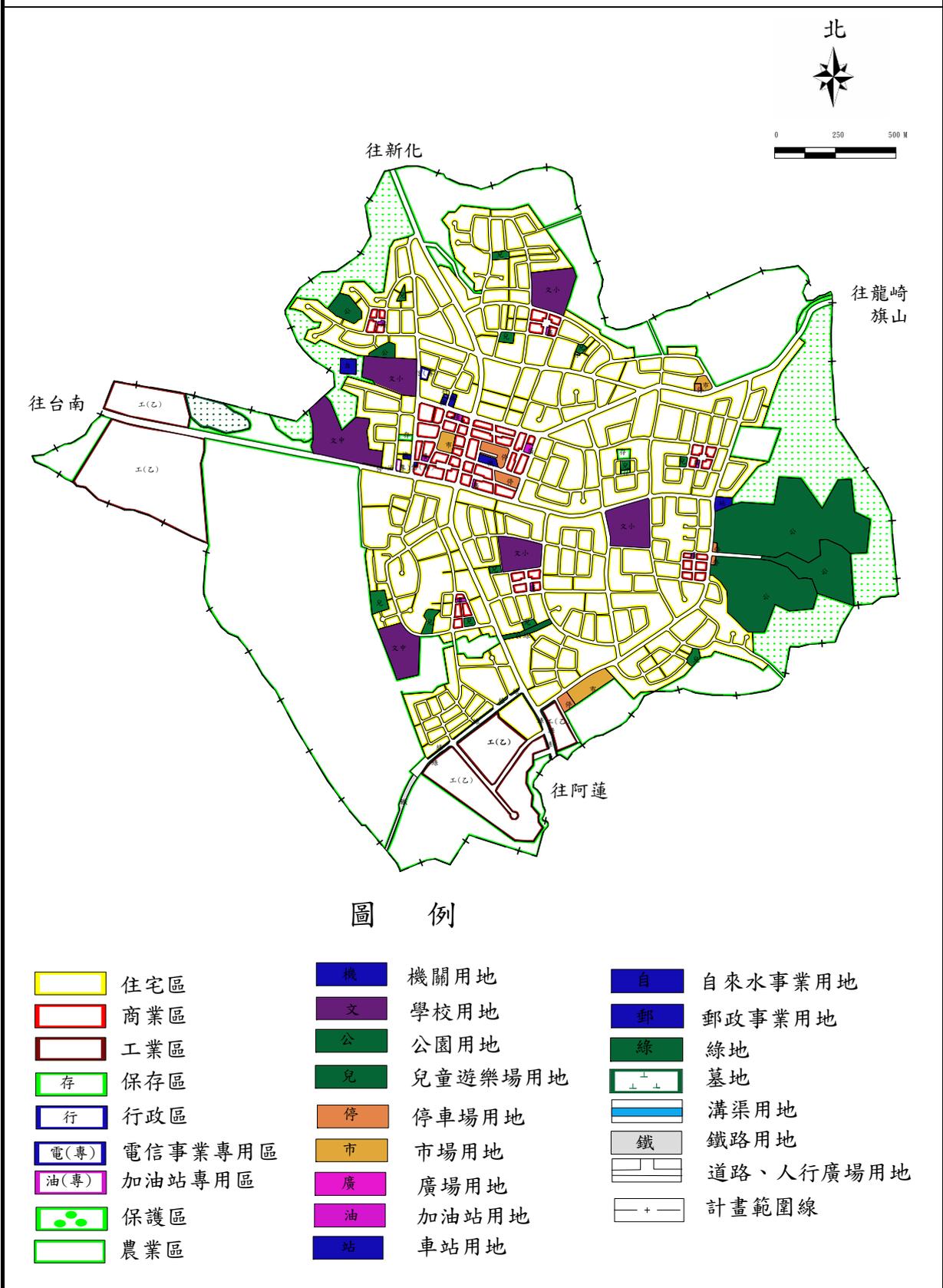
#### (六) 土地使用管制內容

與本案相關內容整理如下：

1. 機關用地之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二五〇。

2. 電信事業專用區之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二五〇。
3. 其他使用分區及公共設施用地應自道路境界線至少退縮五公尺，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮三公尺。退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。

圖一 關廟都市計畫示意圖



資料來源：變更關廟都市計畫（第三次通盤檢討）書，民國 91 年 3 月 1 日。

表一 關廟都市計畫土地使用計畫面積分配表

項 目		計 畫 面 積 (公頃)	百 分 比 (%)	備 註	
土 地 使 用 分 區	住 宅 區	175.86	32.35		
	商 業 區	11.69	2.15		
	工 業 區	36.24	6.67		
	行 政 區	0.03	0.01		
	保 存 區	0.46	0.08		
	加 油 站 專 用 區	0.14	0.03		
	電 信 事 業 專 用 區	0.16	0.03		
	農 業 區	156.28	28.74		
	保 護 區	48.96	9.01		
	小 計	429.81	79.06		
公 共 設 施 用 地	機 關 用 地	0.32	0.06		
	學 校 用 地	文 小	9.40	1.73	
		文 中	7.52	1.38	
	公 園 用 地	26.47	4.87		
	兒 童 遊 樂 場 用 地	2.74	0.50		
	綠 地 用 地	1.02	0.19		
	停 車 場 用 地	1.15	0.21		
	郵 政 事 業 用 地	0.18	0.03		
	自 來 水 事 業 用 地	0.44	0.08		
	市 場 用 地	2.08	0.38		
	加 油 站 用 地	0.09	0.02		
	車 站 用 地	0.35	0.06		
	廣 場 用 地	0.52	0.09		
	道 路、人 行 廣 場 用 地	58.22	10.71		
	鐵 路 用 地	0.50	0.09		
	墓 地 用 地	2.68	0.49		
	溝 渠 用 地	0.18	0.03		
小 計	113.86	20.94			
合 計 ( 都 市 發 展 用 地 )		338.44	-		
合 計 ( 計 畫 總 面 積 )		543.67	100.00		

資料來源：變更關廟都市計畫（第三次通盤檢討）書，民國91年3月1日。

### 第三章 變更位置及發展現況分析

#### 一、變更位置及土地權屬

##### (一) 第一案

本案擬變更「電一」電信事業專用區，位於計畫區西側、一-1-20M 計畫道路（中正路）北側，計有關廟鄉山西段 421、422、423 地號 3 筆土地，其中 421 地號權屬為財政部國有財產局所有，其餘為中華電信公司所有（詳圖二、附件四、附件五）。

##### (二) 第二案

本案擬變更之部分「機一」機關用地，位於計畫區西側、一-1-20M 計畫道路（中正路）北側，計有關廟鄉山西段 495 地號 1 筆土地，權屬為中華電信公司所有（詳圖二、附件四、附件五）。

#### 二、土地使用現況

##### (一) 第一案

本案擬變更之「電一」電信事業專用區面積為 0.16 公頃，目前為關廟機房使用（詳表二及圖三）。

##### (二) 第二案

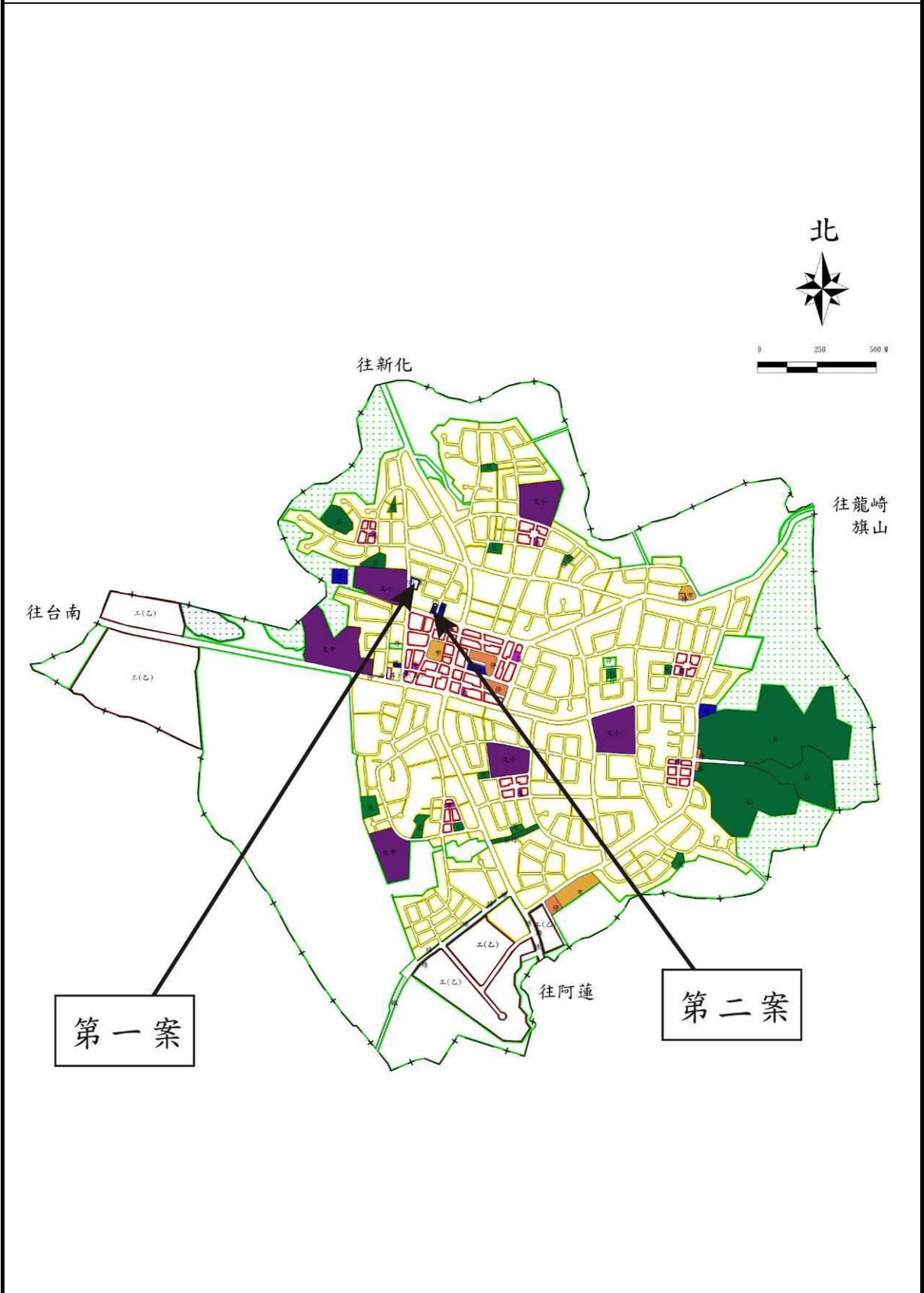
本案擬變更之部分「機一」機關用地面積為 0.03 公頃，目前為關廟服務中心使用（詳表二及圖三）。

表二 本次專案通盤檢討變更案土地權屬與土地使用現況分析表

編號	位置	土地座落		地號 總面積 (平方公尺)	土地 權屬	變更面積 (平方公尺)		使用現況	備註
		地段	地號			小計	合計		
一	「電一」 電信事業 專用區	關廟鄉 山西段	421	63	國有財產 局	63	1670	人行道	擬變更為電 信專用區。
			422	107	中華電信 公司所有	107		關廟機房	
			423	1500		1500			
二	部分「機 一」機關 用地	關廟鄉 山西段	495	303	中華電信 公司所有	303	303	關廟服務 中心	擬變更為電 信專用區。

資料來源：本計畫彙整。

圖二 變更關廟都市計畫（配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討）  
位置示意圖



圖三 變更關廟都市計畫（配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討）  
土地使用現況示意圖

第一案



第二案



## 第四章 檢討分析及變更原則

### 一、檢討分析

#### (一) 「都市計畫法臺灣省施行細則」規定

依「都市計畫法臺灣省施行細則」93.03.22增訂第30條之1規定，電信專用區為促進電信事業之發展而劃定，得為下列使用：

##### 1. 經營電信事業所需設施

包括機房、營業廳、辦公室、料場、倉庫、天線場、展示中心、線路中心、動力室（電力室）、衛星電台、自立式天線基地、海纜登陸區、基地台、電信轉播站、移動式拖車機房及其他必要設施。

##### 2. 電信必要附屬設施

- (1) 研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公室。
- (2) 教學、訓練、實習房舍（場所）及學員宿舍。
- (3) 員工托育中心、員工幼稚園、員工課輔班、員工餐廳、員工福利社、員工招待所及員工醫務所。
- (4) 其他經縣（市）政府審查核准之必要設施。

##### 3. 與電信運用發展有關之設施

- (1) 網路增值服務業。
- (2) 有線、無線及電腦資訊業。
- (3) 資料處理服務業。

##### 4. 與電信業務經營有關設施

- (1) 電子資訊供應服務業。
- (2) 電信器材零售業。
- (3) 通信工程業。
- (4) 金融業派駐機構。

##### 5. 金融保險業、一般批發業、一般零售業、健身服務業、餐飲業、一般商業辦公大樓。

作前項第五款使用時，以都市計畫書載明得為該等使用者

為限，其使用之樓地板面積，不得超過該電信專用區總樓地板面積之二分之一。

(二) 「都市計畫國營事業土地檢討變更處理原則」規定

本處理原則係內政部 95.2.16 發布。茲摘要如下：

國營事業管有之公共設施用地經檢討變更為專供該國營事業使用之專用區，且未容許得供該事業以外之商業使用者，免提供相關捐贈事項。

(三) 台南縣都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則

臺南縣都市計畫委員會於 94.11.11 第 189 次會議審議通過「臺南縣都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」，與本次檢討相關內容整理如下：

依實際使用現況或配合地籍分割調整訂正原劃設之都市計畫使用分區，且關係人並無因變更有所利得者，則免予回饋。

## 二、變更原則

(一) 配合未來發展需要劃定適當分區

中華電信公司雖已民營化，仍肩負地方電信服務之社會責任，在考量地方電信服務需求、土地鄰近都市發展現況、及該公司營利事業登記許可項目等各項因素後，訂定使用分區之變更原則。

在人口分布尚未密集，商業活動較不熱絡地區，仍有提供電信相關設施使用與服務需要者，依都市計畫法台灣省施行細則第 30 條之 1 第 1 項第 1 至第 4 款使用項目規劃利用，變更為電信專用區，以符合土地使用分區管制之規定。

(二) 訂定公平合理之義務負擔原則

本次專案檢討變更，因臺南縣已訂有「臺南縣都市計畫區土地變更負擔公共設施審議原則」，將優先採用相關規定辦理，如未有規定情形，將參酌內政部 95.02.16 訂定「都市計畫國營事業土地檢討變更處理原則」之規定辦理。

因應電信事業民營化之現況，變更現行公共設施用地為電信專用區，因都市計畫法台灣省施行細則第 30 條之 1 第 1 項第 1 至第 4 款使用項目，符合劃設電信專用區之目的，故參酌

「都市計畫國營事業土地檢討變更處理原則」，免予負擔回饋。

(三)訂定合理之土地使用管制要點

因應本次專案通盤檢討新增「電信專用區」之土地使用分區管制需求，修訂其相關土地使用分區管制要點條文，以符「都市計畫法台灣省施行細則」及「臺南縣土地使用分區管制要點建築退縮規定與停車位劃設標準」之規定。

## 第五章 變更內容

本次專案通盤檢討之變更內容、變更面積詳表三、表四、表五、圖四。

表三 變更關廟都市計畫（配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討）  
變更內容明細表

編號	位置	變更內容		變更理由	備註
		原計畫 (公頃)	新計畫 (公頃)		
一	電信事業專用區位於關廟都市計畫區西側、「文小一」學校用地（關廟國小）東側。	電信事業專用區 (0.16)	電信專用區 (0.16)	<ol style="list-style-type: none"> <li>山西段 421 地號權屬為國有財產局所有，山西段 422、423 地號權屬為中華電信公司所有。</li> <li>本案擬變更之電信事業專用區於原計畫發布實施時為住宅區，後經 69.10.03 公告發布實施之「變更關廟都市計畫（第一次通盤檢討）案」，配合電信機房使用變更住宅區為機關用地；又經 91.03.01 發布實施之「變更關廟都市計畫（第三次通盤檢討）案」，配合中華電信公司實際使用，變更機關用地為電信事業專用區，現況為關廟機房使用。</li> <li>中華電信公司已民營化，不適用現行之公設用地，考量本基地仍有提供電信服務之需要，宜依都市計畫法台灣省施行細則第 30 條之 1 第 1 項第 1 款至第 4 款使用項目規範，變更為電信專用區。</li> <li>本變更屬配合現況修改計畫名稱，使用強度並未增加，故免負擔回饋。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>本案變更範圍為關廟鄉山西段 421、422、423 地號，其土地登記謄本總面積為 0.1670 公頃，為維持變更前後計畫面積一致，本次變更不予調整計畫面積。</li> <li>不得為都市計畫法台灣省施行細則第 30 條之 1 第 1 項第 5 款使用。</li> </ol>
二	部分「機一」機關用地位於關廟都市計畫區西側、行政區	機關用地 (0.03)	電信專用區 (0.03)	<ol style="list-style-type: none"> <li>山西段 495 地號權屬為中華電信公司所有，本次僅就「機一」機關用地中屬於中華電信公司所有之土地為變更範圍。</li> <li>中華電信公司已民營化，不適用現行之公設用地，考量本基</li> </ol>	不得為都市計畫法台灣省施行細則第 30 條之 1 第 1 項第 5 款規定。

表三 變更關廟都市計畫（配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討）  
變更內容明細表

編號	位 置	變 更 內 容		變 更 理 由	備 註
		原 計 畫 (公頃)	新 計 畫 (公頃)		
	南側。			地仍有提供電信服務之需要，宜依都市計畫法台灣省施行細則第30條之1第1項第1款至第4款使用項目規範，變更為電信專用區。 3. 本變更屬配合現況修改計畫名稱，使用強度並未增加，故免負擔回饋。	
三	本計畫區土地使用分區管制要點。	已訂定。	修訂部分條文（詳表四）。	配合變更案予以修訂相關之土地使用分區管制要點條文。	

註：1.凡本次專案通盤檢討未指明變更部分，均應以原計畫為準。  
2.實際以核定圖實地分割測量面積為準。

表四 變更關廟都市計畫（配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討）  
土地使用分區管制要點修訂條文對照表

原條文			修訂條文			備註
十五、電信事業專用區、郵政事業用地及自來水事業用地之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二五〇。			十五、 <u>電信專用區</u> 、郵政事業用地及自來水事業用地之建蔽率不得大於百分之五〇，容積率不得大於百分之二五〇。			配合變更案予以修訂。
-			十五之一、 <u>電信專用區不得為「都市計畫法臺灣省施行細則」第30條之1第1項第5款使用。</u>			配合變更案予以新增。
十七、 (一)實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及一〇〇〇平方公尺以上基地由低使用強度變更為高強度使用之整體開發地區，其退縮建築應依下表規定辦理。			十七、 (一)實施區段徵收或市地重劃但尚未配地之地區及一〇〇〇平方公尺以上基地由低使用強度變更為高強度使用之整體開發地區，其退縮建築應依下表規定辦理。			配合變更案予以修訂。
分區及用地別	退縮建築規定	備註	分區及用地別	退縮建築規定	備註	
住宅區 商業區	自道路境界線至少退縮五公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，則擇一退縮)。	退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。	住宅區 商業區	自道路境界線至少退縮五公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，則擇一退縮)。	退縮建築之空地應植栽綠化，不得設置圍籬，但得計入法定空地。	
乙種工業區	自道路境界線至少退縮六公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺。	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。	乙種工業區	自道路境界線至少退縮六公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺。	退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。	
其他使用分區及公共設施用地	自道路境界線至少退縮五公尺，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮三公尺。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 二、如有特殊情形者，得由縣府都市設計委員會審議決定。	其他使用分區及公共設施用地 <u>電信專用區</u>	自道路境界線至少退縮五公尺，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮三公尺。	一、退縮建築之空地應植栽綠化，但得計入法定空地。 二、如有特殊情形者，得由縣府都市設計委員會審議決定。	

表四 變更關廟都市計畫（配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討）  
土地使用分區管制要點修訂條文對照表

原條文	修訂條文	備註
(二)前項以外之地區得因地制宜，由各都市計畫擬定機關研訂適當之退縮建築規定，於辦理都市計畫通盤檢討或變更時，納入都市計畫書土地使用分區管制要點規定，以切合實際發展特性。	(二)前項以外之地區得因地制宜，由各都市計畫擬定機關研訂適當之退縮建築規定，於辦理都市計畫通盤檢討或變更時，納入都市計畫書土地使用分區管制要點規定，以切合實際發展特性。	

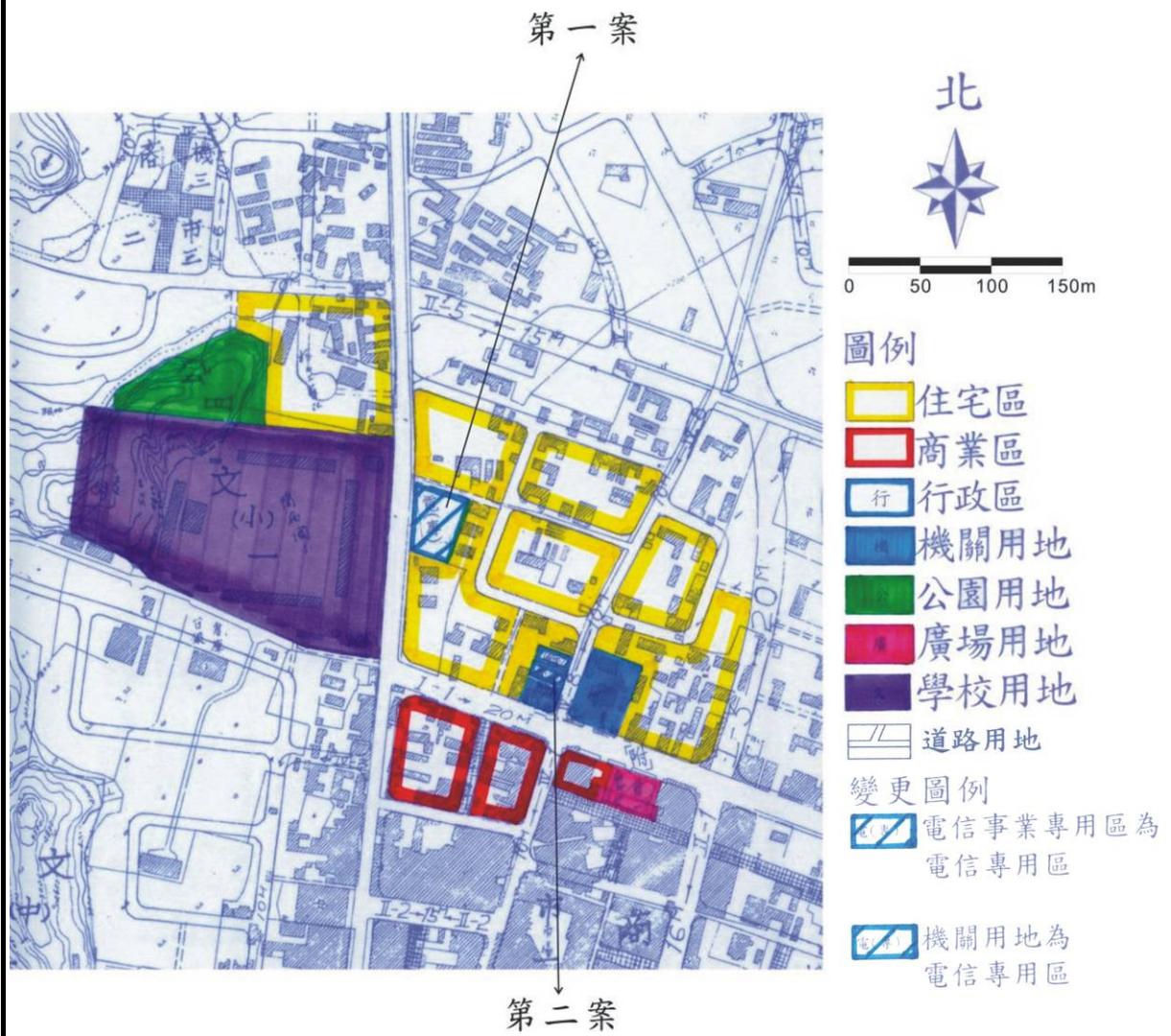
註：凡本次專案通盤檢討未指明變更部分，均應以原計畫為準。

表五 變更關廟都市計畫(配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討)  
土地使用計畫面積表

項	目	原 計 畫	變 更 增 減	本 次 變 更 後	
		面 積 (公頃)	面 積 (公頃)	面 積 (公頃)	佔 計 畫 面 積 (%)
土 地 使 用 分 區	住 宅 區	175.86		175.86	32.35
	商 業 區	11.69		11.69	2.15
	工 業 區	36.24		36.24	6.67
	行 政 區	0.03		0.03	0.01
	保 存 區	0.46		0.46	0.08
	加 油 站 專 用 區	0.14		0.14	0.03
	電 信 事 業 專 用 區	0.16	-0.16	0.00	0.00
	電 信 專 用 區	0.00	+0.19	0.19	0.03
	農 業 區	156.28		156.28	28.74
	保 護 區	48.96		48.96	9.01
	小 計	429.81	+0.03	429.84	79.06
公 共 設 施 用 地	機 關 用 地	0.32	-0.03	0.29	0.05
	學 校 文 小	9.40		9.40	1.73
	用 地 文 中	7.52		7.52	1.38
	公 園 用 地	26.47		26.47	4.87
	兒 童 遊 樂 場 用 地	2.74		2.74	0.50
	綠 地 用 地	1.02		1.02	0.19
	停 車 場 用 地	1.15		1.15	0.21
	郵 政 事 業 用 地	0.18		0.18	0.03
	自 來 水 事 業 用 地	0.44		0.44	0.08
	市 場 用 地	2.08		2.08	0.38
	加 油 站 用 地	0.09		0.09	0.02
	車 站 用 地	0.35		0.35	0.06
	廣 場 用 地	0.52		0.52	0.09
	道 路、人 行 廣 場 用 地	58.22		58.22	10.71
	鐵 路 用 地	0.50		0.50	0.09
	墓 地 用 地	2.68		2.68	0.49
	溝 渠 用 地	0.18		0.18	0.03
小 計	113.86	-0.03	113.83	20.94	
合 計 ( 都 市 發 展 用 地 )		338.44	0.00	338.44	-
合 計 ( 計 畫 總 面 積 )		543.67	0.00	543.67	100.00

註：實際面積依核定圖實地分割測量面積為準。

圖四 變更關廟都市計畫（配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討）  
示意圖



## 第六章 事業及財務計畫

### 一、關廟機房

關廟機房（電信專用區，0.16 公頃）位於關廟都市計畫區西側、「文小一」學校用地（關廟國小）東側，依中華電信公司之土地利用計畫，未來將繼續作為電信相關設施使用。

### 二、關廟服務中心

關廟服務中心（電信專用區，0.03 公頃）位於關廟都市計畫區西側、行政區南側，依中華電信公司之土地利用計畫，未來將繼續作為電信相關設施使用。

正本

內政部 函

受文者：中華電信股份有限公司

機關地址：100台北市中正區徐州路五號  
聯絡電話：(02) 87712610

速別：

密等及解密條件：普通

發文日期：中華民國九十二年四月二十三日

發文字號：台內營字第0920085862號

附件：如主旨

主旨：檢送本部本(九十二)年四月三日召開之研商「中華電信股份有限公司所送『電信專用區使用項目草案』及該公司所有電信、機關用地變更為『電信專用區』事宜」會議紀錄乙份，請查照。

說明：依據本部九十二年三月二十日台內營字第0920085862號開會通知單續辦。

正本：行政院秘書處、行政院經濟建設委員會、交通部、交通部電信總局、臺北市政府、高雄市政府、臺灣省轄二十一縣(市)政府、金門縣政府、連江縣政府、中華電信股份有限公司、本部中部辦公室(營建業務)、本部法規委員會、本部地政司、本部營建署市鄉規劃局  
副本：本部部长室、本部政務次室、本部林常務次長室、本部簡常務次長室、本部營建署署長室、本部營建署陳副署長室、本部營建署建築管理組、本部營建署都市計畫組二科、本部營建署都市計畫組一科

部長 余政憲



五、發言要點：略。

六、結論：

(一) 有關中華電信股份有限公司研提之「電信專用區使用項目」草案，第一款至第四款之建議使用項目，經與會代表充分討論後，咸認確屬經營或發展電信事業所需之必要或相關設施，其使用符合劃設電信專用區之目的；第五款有關電信專用區得供金融保險業、一般批發業、一般零售業、健身服務業、餐飲業及一般商業辦公大樓使用之建議，屬經營或發展電信事業之必要或相關設施以外之商業設施，為符合電信專用區劃設之目的，其使用之樓地板面積應不得超過上開分區總樓地板面積之二分之一；第六款有關「適用毗鄰地區土地使用分區之土地使用項目」，違反都市計畫土地使用分區劃設及管制之精神，應予刪除。上開結論，由內政部錄案於檢討修正都市計畫法臺灣省施行細則時予以納入，以判各縣、市政府遵循辦理；至有關都市計畫法臺北市、高雄市施行細則及臺北市土地使用分區管制規則規定部分，請臺北市政府、高雄市政府錄案作為研修相關規定之依據，或由直轄市、縣（市）政府錄案於擬定或變更細部計畫時予以納入。

(二) 電信用地或機關用地於依都市計畫法定程序變更為電信專用區時，如依上開使用項目草案第五款供商業設施使用時，應予回饋，由中華電信股份有限公司與當地直轄市、縣（市）政府進行協議，其回饋標準，可參考相關使用分區變更審議規範之規定，無須另行訂定。

(三) 請中華電信股份有限公司就其所有之電信用地或機關用地之基地規模及區位予以清查彙整，並循都市計畫通盤檢討規定程序辦理變更，必要時得依都市計畫法第二十七條第一項第三款及第四款之規定辦理迅行變更，以利時效。

七、散會：下午四時。

內政部 函

機關地址：100台北市徐州路5號

聯絡電話：(02)87712618

傳真：(02)87712624

受文者：本部營建署市鄉規劃局

發文日期：中華民國94年1月17日

發文字號：台內營字第0930014018號

速別：普通件

密等及解密條件或保密期限：普通

附件：如說明一

主旨：關於交通部函為辦理中華電信股份有限公司所屬用地之變更都市計畫專案通盤檢討作業乙案，請依都市計畫法定程序辦理公告徵求意見及召開機關協調會，請查照。

說明：

- 一、依交通部93年12月15日交總字第0930065494號函辦理，並檢附上開函影本乙份。
- 二、中華電信股份有限公司為配合國家政策暨活化資產，擬申請辦理該公司位於各直轄市及縣(市)都市計畫地區內所屬機關用地與電信用地之都市計畫專案通盤檢討，因係配合都市計畫地區實際發展需要，本部同意依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第十三條第四款規定辦理專案通盤檢討。
- 三、為能達成行政院指示，協助辦理各國營事業活化資產使用之政策，請貴府於受理中華電信股份有限公司辦理都市計畫專案通盤檢討之申請時，依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第三十九條規定，協助辦理公告徵求意見之法定程序，並邀請相關機關召開協調會。

正本：高雄市政府、臺灣省二十一縣(市)政府、金門縣政府

副本：交通部、中華電信股份有限公司、本部營建署市鄉規劃局、本部營建署都市計畫組(二科) 94. 1. 20



內政部營建署市鄉規劃局：營字第 093400000248

部長 蘇嘉全

副本

交通部 函

裝

訂

線

機關地址：10042 台北市長沙街一段二號  
傳 真：23895930

受文者：內政部營建署市鄉規劃局

速別：最速件

密等及解密條件：普通

發文日期：中華民國九十三年十二月十五日

發文字號：交總字第 0930065494 號

附件：

主旨：為辦理中華電信股份有限公司所屬用地之變更都市計畫專案通盤檢討作業需要，惠請 貴部轉請各縣（市）政府協助依都市計畫法定程序辦理公告徵求意見及召開機關協調會，請 查照。

說明：

- 一、依據中華電信股份有限公司九十三年十二月二日信總產字第 09300000105 號函（副本諒達）辦理。
- 二、查行政院九十一年七月二十七日召開「國家資產經營管理委員會」第四次委員會議臨時動議決議：「各國營事業所留存之土地如涉及都市計畫變更者，請各主管機關彙整資料逕洽內政部協助辦理。」；又貴部九十二年四月三日召開研商「中華電信股份有限公司所送『電信專用區使用項目草案』及該公司所有電信、機關用地變更



093065494

第一頁，共三頁



中 鄉 規 劃 局 ； 申 收 字 第 0930065494

為「電信專用區」事宜」會議結論三：「請中華電信股份有限公司就其所有電信用地或機關用地之基地規模及區位予以清查彙整，並循都市計畫通盤檢討規定程序辦理變更，必要時得依都市計畫法第二十七條第一項第三款及第四款之規定迅行變更，以利時效。」；另行政院經濟建設委員會九十二年十二月九日召開「研商國營事業位於都市內機關用地辦理都市計畫變更專案通盤檢討相關事宜」會議結論五：「有關國營事業機關用地都市計畫變更之辦理方式，與會單位多認為可依國營事業單位別，採專案通盤檢討的方式進行。」，中華電信股份有限公司為配合國家政策暨活化資產，依上述相關會議決議事項，於本（九十三）年六月十五日委託貴部營建署市鄉規劃局辦理旨揭變更都市計畫專案通盤檢討作業。

三、次查，中華電信股份有限公司擬辦理變更都市計畫之基地數量龐大，並分別座落於各市、鄉、鎮轄區，且都市計畫使用類別多樣性（包括機關用地、電信用地、公共事業用地及住宅區、農業區、電信專用區等）。依都市計畫法第二十七條之一規定：「．．．辦理都市計畫變更時，主管機關得要求土地權利關係人提供或捐贈都市計畫變更範圍內之公共設施用地，可建築土地、樓地板面積或一定金額予當地直轄市、縣（市）（局）政府或鄉、鎮、縣轄市公所。．．．」，基於上揭法令回饋方式與考量整體規劃及變更都市計畫作業程序需要，擬依都市計畫法第二十六條及都市計畫定期通盤檢討實施辦法第三十七條規定：「都市計畫通盤檢討應由內政部辦理者，得授權直轄市、縣（市）政府辦理之。應由縣（鎮、市）公所辦理者，得由



093065494

第二頁，共三頁



縣政府辦理之。」，請縣政府協助並以個別縣（市）轄區為單元辦理專案通盤檢討作業，以爭時效。

四、依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第三十九條規定，都市計畫通盤檢討前應辦理公告徵求意見供作通盤檢討之參考；又依同辦法第四十條規定，公共設施用地之檢討時應召開機關協調會。查貴部營建署市鄉規劃局業已派員與各縣（市）政府之都市計畫主管單位協商，並獲致共識製作完成上述法令規定應辦理之公告徵求意見及召開機關協調會等法定作業所需資料；至於縣（市）政府代為登報公告週知費用，將由各縣（市）政府檢據向貴部營建署市鄉規劃局辦理核銷，並將上開公告期間之公民或團體陳情意見彙整後送交該局。

五、綜上，本案惠請依「都市計畫定期通盤檢討實施辦法」第三十九條、第四十條之規定，請各縣（市）政府儘速辦理旨揭都市計畫專案通盤檢討之公告徵求意見；並邀請各鄉、鎮、市公所之相關單位、財政部國有財產局、中華電信股份有限公司、中華郵政股份有限公司等相關機關召開協調會。至上開公告徵求意見及協調會所需之資料，將由貴部營建署市鄉規劃局準備，並逕送各縣（市）政府。

正本：內政部  
副本：中華電信股份有限公司、內政部營建署市鄉規劃局、本部郵電司、總務司

部長 林 陵 三

093065494

第三頁，共三頁

檔 號：  
保存年限：

內政部營建署 函

機關地址：105臺北市八德路2段342號  
聯絡人：張世傑  
聯絡電話：(02)87712618  
電子郵件：ud931001@cpami.gov.tw

受文者：本署都市計畫組(二科)(02)87712624

發文日期：中華民國94年2月5日  
發文字號：營署都字第0942902158號  
速別：普通件  
密等及解密條件或保密期限：普通  
附件：無

主旨：關於 貴府函為交通部辦理中華電信股份有限公司所屬  
用地之變更都市計畫專案通盤檢討作業，依都市計畫法  
定程序辦理公告徵求意見及召開機關協調會，其適法性  
疑義乙案，復請查照。

說明：

- 一、復 奉交下貴府94年1月28日府城計字第0940018575號  
函。
- 二、本案前經本部以94年1月15日台內營字第0930014018  
號函，同意依都市計畫定期通盤檢討實施辦法第13條第  
4款規定，辦理專案通盤檢討。是以，仍請 貴府依該函  
說明辦理本案專案通盤檢討。
- 三、由於本案專案通盤檢討內容，係配合行政院有關各國營  
事業活化資產使用之政策辦理，為避免各鄉（鎮、市）  
公所執行進度不一致而造成困擾，是有關鄉（鎮、市）  
公所擬定之計畫，仍宜由縣政府辦理專案通盤檢討，並  
請 貴府先與鄉（鎮、市）公所進行協調，加速本案進  
行，俾落實行政院推動各國營事業活化資產使用之政策。

正本：彰化縣政府

副本：交通部、財政部國有財產局、高雄市政府、台灣省二十一縣（市）  
政府（不含彰化縣政府）、金門縣政府、中華電信股份有限公司、  
本署市鄉規劃局、本署都市計畫組(二科)

署長陳光雄

附件四 變更關廟都市計畫（配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討）土地登記謄本（第一案 1/3）

土地登記第二類謄本（地號全部）

關廟鄉山西段 0421-0000地號

列印時間：民國96年12月14日09時03分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由張惠茹自行列印  
謄本檢查號：096RF071620REG7C57CB7624485BB8483  
FC618896D9，可至：<http://land.hinet.net> 查驗本謄本之正確性  
歸仁地政事務所 主任 吳淞江  
歸仁電謄字第071620號  
資料管轄機關：台南縣歸仁地政事務所 謄本核發機關：台南縣歸仁地政事務所

\*\*\*\*\* 土地標示部 \*\*\*\*\*

登記日期：民國074年05月09日 登記原因：地籍圖重測  
地目：道 等則：0 面積：\*\*\*\*\*63.00平方公尺  
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）  
民國096年01月 公告土地現值：\*\*\*19,900元/平方公尺  
其他登記事項：重測前：關廟段731-12地號。

\*\*\*\*\* 土地所有權部 \*\*\*\*\*

（0001）登記次序：0001  
登記日期：民國039年04月15日 登記原因：分割轉載  
原因發生日期：民國--年--月--日  
所有權人：中華民國  
住址：（空白）  
管理者：財政部國有財產局  
住址：台北市光復南路116巷18號  
權利範圍：全部 \*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
權狀字號：074歸地字第018952號  
當期申報地價：096年01月\*\*\*\*2,500.0元/平方公尺  
前次移轉現值或原規定地價：  
076年08月 \*\*\*\*\*900.0元/平方公尺  
歷次取得權利範圍：全部\*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
其他登記事項：（空白）

〈 本謄本列印完畢 〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用，若經列印成紙本，已為解密之明文資料，不符合電子簽章法書面要式之規定，僅供閱覽，不具文書證明效力。  
二、為確保您的權益，應上網至<http://land.hinet.net> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本檢查號，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。

附件四 變更關廟都市計畫（配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討）土地登記謄本（第一案 2/3）

土地登記第二類謄本（地號全部）

關廟鄉山西段 0422-0000地號

列印時間：民國095年02月23日09時58分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由鄭巧真自行列印

謄本檢查號：095RF007709REG62EF3957045F080A86D  
0F4B92A1F0，可至：<http://land.hinet.net> 查驗本謄本之正確性

歸仁地政事務所 主任 董正規

歸仁電謄字第007709號

資料管轄機關：台南縣歸仁地政事務所

謄本核發機關：台南縣歸仁地政事務所

\*\*\*\*\* 土地標示部 \*\*\*\*\*

登記日期：民國074年05月09日

登記原因：地籍圖重測

地目：雜 等則：68

面積：\*\*\*\*\*107.00平方公尺

使用分區：（空白）

使用地類別：（空白）

民國095年01月 公告土地現值：\*\*\*19,900元/平方公尺

其他登記事項：重測前：關廟段地731-4號

\*\*\*\*\* 土地所有權部 \*\*\*\*\*

（0001）登記次序：0002

登記日期：民國089年07月27日

登記原因：買賣

原因發生日期：民國089年06月23日

所有權人：中華電信股份有限公司

住址：台北市信義路一段21之3號

權利範圍：全部 \*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*

權狀字號：089歸地所字第011780號

當期申報地價：093年01月\*\*\*1,840.0元/平方公尺

前次移轉現值或原規定地價：

089年06月 \*\*\*23,000.0元/平方公尺

歷次取得權利範圍：全部 \*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*

其他登記事項：（空白）

（本謄本列印完畢）

※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用，若經列印成紙本，已為解密之明文資料，不符合電子簽章法書面要式之規定，僅供閱覽，不具文書證明效力。

二、為確保您的權益，應上網至<http://land.hinet.net> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本檢查號，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。



附件四 變更關廟都市計畫（配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討）土地登記謄本（第二案 3/3）

土地登記第二類謄本（地號全部）

關廟鄉山西段 0423-0000地號

列印時間：民國095年02月23日09時58分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由鄭巧真自行列印

謄本檢查號：095RF007709REG62EF3957045F080A86D  
0F4B92A1F0，可至：<http://land.hinet.net> 查驗本謄本之正確性

歸仁地政事務所 主任 董正規

歸仁電謄字第007709號

資料管轄機關：台南縣歸仁地政事務所

謄本核發機關：台南縣歸仁地政事務所

\*\*\*\*\* 土地標示部 \*\*\*\*\*

登記日期：民國074年05月09日

登記原因：地籍圖重測

地目：建 等則：63

面積：\*\*\*\*1,500.00平方公尺

使用分區：（空白）

使用地類別：（空白）

民國095年01月公告土地現值：\*\*\*\*15,400元/平方公尺

地上建物建號：共1棟

其他登記事項：法定空地面積332.78平方公尺。

重測前：關廟段731-1-2地號。

本謄本未申請列印地上建物建號，詳細地上建物建號以登記機關登記為主

\*\*\*\*\* 土地所有權部 \*\*\*\*\*

（0001）登記次序：0002

登記日期：民國089年07月27日

登記原因：買賣

原因發生日期：民國089年06月23日

所有權人：中華電信股份有限公司

住址：台北市信義路一段24之3號

權利範圍：全部 \*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*

權狀字號：089歸地所字第011781號

當期申報地價：093年01月\*\*\*\*1,320.0元/平方公尺

前次移轉現值或原規定地價：

089年06月 \*\*\*\*17,450.0元/平方公尺

歷次取得權利範圍：全部 \*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*

其他登記事項：（空白）

〈本謄本列印完畢〉

- ※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用，若經列印成紙本，已為解密之明文資料，不符合電子簽章法書面要式之規定，僅供閱覽，不具文書證明效力。
- 二、為確保您的權益，應上網至<http://land.hinet.net> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本檢查號，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。

附件四 變更關廟都市計畫（配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討）土地登記謄本（第二案）

土地登記第二類謄本（地號全部）

關廟鄉山西段 0495-0000地號

列印時間：民國095年02月23日09時58分

頁次：1

本謄本係網路申領之電子謄本，由鄭巧真自行列印  
謄本檢查號：095RF007709REG62EF3957045F080A86D  
0F4B92A1F0，可至：<http://land.hinet.net> 查驗本謄本之正確性  
歸仁地政事務所 主任 董正規  
歸仁電謄字第007709號  
資料管轄機關：台南縣歸仁地政事務所 謄本核發機關：台南縣歸仁地政事務所

\*\*\*\*\* 土地標示部 \*\*\*\*\*

登記日期：民國084年07月24日 登記原因：合併  
地目：建 等則：63 面積：\*\*\*\*\*303.00平方公尺  
使用分區：（空白） 使用地類別：（空白）  
民國095年01月公告土地現值：\*\*\*17,186元/平方公尺  
其他登記事項：合併自：492-1地號  
重測前：關廟段701-2地號

\*\*\*\*\* 土地所有權部 \*\*\*\*\*

（0001）登記次序：0002  
登記日期：民國089年07月27日 登記原因：買賣  
原因發生日期：民國089年06月23日  
所有權人：中華電信股份有限公司  
住 址：台北市信義路一段2之3號  
權利範圍：全部 \*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
權狀字號：089歸地所字第011782號  
當期申報地價：093年01月\*\*\*1,600.0元/平方公尺  
前次移轉現值或原規定地價：  
089年06月 \*\*\*18,686.0元/平方公尺  
歷次取得權利範圍：全部\*\*\*\*\*1分之1\*\*\*\*\*  
其他登記事項：（空白）

〈本謄本列印完畢〉

※注意：一、本電子謄本係依電子簽章法規定產製，其所產製為一密文檔與地政事務所核發紙張謄本具有同等效用，若經列印成紙本，已為解密之明文資料，不符合電子簽章法書面要式之規定，僅供閱覽，不具文書證明效力。  
二、為確保您的權益，應上網至<http://land.hinet.net> 網站查驗，以上傳電子謄本密文檔案，或輸入已解密之明文地政電子謄本第一頁的謄本檢查號，查驗謄本之完整性，以免被竄改，惟本謄本查驗期限為三個月。







# 變更關廟都市計畫（配合中華電信股份有限公司用地專案通盤檢討）書

變更機關：臺南縣政府

規劃單位：內政部營建署城鄉發展分署

編訂時間：中華民國九十六年十二月

修訂時間：中華民國九十八年六月